

Oppstartsmøtereferat - Sørumsand idrettspark - Svømmehall og flerbrukshall

Informasjon om saken	
Saksbehandler	Ole Ringsby Førland
Arbeidstittel	Detaljregulering for Sørumsand idrettspark – Svømmehall og flerbrukshall
Adresse/stedsnavn	Parkveien 15, 1920 SØRUMSAND
Plantype	<ul style="list-style-type: none">• Områderegulering• Detaljregulering• Detaljregulering med konsekvensutredning• Planendring etter enklere prosess

Informasjon om oppstartsmøtet	
Når	19.04.2024
Hvor	Lillestrøm rådhus
Møtedeltakere	<p><u>Fra kommunen:</u></p> <p>Ole Ringsby Førland, saksbehandler, Plan vest, Lillestrøm kommune Vetle Hommersand, konstituert seksjonsleder, Plan øst, Lillestrøm kommune</p> <p><u>Fra forslagsstiller:</u></p> <p>Kristin Nordli, Stein Halvorsen Arkitekter AS (konsulent) Geir Haugan, prosjektleder, Lillestrøm kommune v/ Kommunalområde Eiendom, Byggherreavdelingen.</p>
Referent	Ole Ringsby Førland

1 Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

Formålet med planen er å detaljregulere del av Sørumsand idrettspark med ny svømmehall med felles inngangsparti, samt tilliggende ny flerbrukshall med fremtidig mulig utvidelse.

1.2 Planområdet – status og prosess

Sørumsand idrettspark ligger forholdsvis sentralt plassert på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Planområdet for detaljreguleringen ligger øst i idrettsparken, ved Idrettsparken barnehage. Planområdet er ca. 27,84 dekar. Det ligger innenfor prioritert vekstområde slik det er fastsatt i kommunes arealstrategi. Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplan 2023-2035 for Lillestrøm kommune, med en bestemmelse som tillater idrett/tjenesteyting.

Eksisterende idrettspark omfattes av reguleringsplan for Sørumsand idrettspark, planID 0226_181, vedtatt 13.06.2007. Området er regulert til spesialområde (idrettsanlegg), offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei), og trafo/nettstasjon (fareområde).

Bakgrunn for oppstart av planarbeidet er kommunestyrets vedtak 29.03.2023 (sak 39/23), der det basert på en mulighetsstudie ble vedtatt å fortsette arbeidet med planlegging av ny svømmehall i Sørumsand idrettspark. Kommunen skal regulere både svømmehall og flerbrukshall. Det ble startet opp et skisseprosjekt av svømmehallen etter sommer 2023, som grunnlag for politisk behandling, og som er forventet behandlet politisk 1. tertial 2024.

Mulighetsstudien, datert 31.10.2022, ble utarbeidet med ulike alternativer der plasseringen som vist på følgende tegning er vedtatt som utgangspunkt for skisseprosjektet:



Figur 1. Illustrasjon fra planinitiativet.

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planen berører gnr./bnr. 246/100 og gnr./bnr. 246/101.

1.4 Presentasjon av planønsket

I planområdet ønskes det oppført ny svømmehall, hvor Lillestrøm kommune er tiltakshaver og eier, og en flerbrukshall der Sørumsand idrettsforening (SIF) er tiltakshaver.

Svømmehallen er tiltenkt å inneholde to basseng for bruk av skoler, svømmeklubben, og almen tilgang for befolkningen.

Arealer svømmehall:
 Pt. 5 850 m² BRA inkl. fiktive plan
 Ca. 2 000 m² BYA

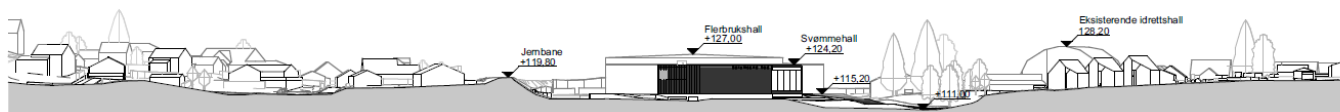
Flerbrukshallen skal være en dobbelthall med en fremtidig mulig utvidelse av en enkelthall.

Totalarealer (inkl. flerbrukshall m/utvidelse):
 Pt. 18 900 m² BRA inkl. fiktive plan
 Ca. 6 830 m² BYA

De to byggene er forbundet med et felles inngangsparti.

Grunnet hallenes utforming er det i reguleringsplanen ønskelig å regulere BRA arealer, hvor fiktive plan ikke er tellende. Dette utgjør ca. 10 850 m².

Bygningene planlegges plassert på et naturlig terrengsprang mellom jernbanen og adkomsten fra Parkveien. Inngangspartiet til bebyggelsen planlegges lagt på kote + 115,2. Adkomsten fra Parkveien ligger på kote + 111, og ligger på det laveste punktet innenfor planområdet. Det er ca. 4 meters høydeforskjell. Svømmehallen bygges med en høy etasje og får en høyde på kote + 124. Flerbrukshallen bygges også med en høy etasje og får en høyde på kote + 127. Det er tiltenkt felles inngangsparti i midten av bygget, som gjør det det blir en noe lavere bygningsdel på en etasje.



Figur 2. Snitt skisseprosjekt.

2 Planstatus

Plan	Merknader
Kommuneplanens arealdel	Avsatt til bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål (tillatt arealformål: Idrett/tjenesteyting)
Reguleringsplaner	Reguleringsplan for Sørumsand idrettspark. Regulert til spesialområde (idrettsanlegg), offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei), og trafo/nettstasjon (fareområde).
Tilgrensende planer	Reguleringsplan for barnehage og helsestasjon ved Idrettsparken (0226_169).
Byutviklingsplan	Ikke gjeldende for dette området.
Pågående planer	Områdeplan for Sørumsand sentrum – vil ikke påvirke planområdet.

Rikspolitiske retningslinjer	Merknader
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.

Riks- og fylkesveier	Ikke relevant.
Barn og unges interesser	Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barnehagen og fotballbanene ligger i nærheten av planområdet. Barn og unges interesser vil kunne berøres i anleggsfasen.

3 Kommunens tilbakemelding

3.1 Sosial infrastruktur

Omrisset av en skole er vist på illustrasjonen. Det må vurderes om det er tilstrekkelig plass til ny skole på det gjenværende arealet. Selv om ikke det er behov for ny skole på Sørumsand nå, skal tettstedet vokse mye. Det er svært sannsynlig at det blir behov for ny skole på litt sikt.

Alternative løsninger lokaliseringer for skole og bruk til kombinasjon av skole og idrettsformål ble utredet i KPA 2019. Utredningen er vedlagt, det er også ROS-KU, der dette området er omtalt fra s. 53. Området er satt av til kombinert formål skole/idrett i KPA.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand

Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsoner og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Areal for utvidelse av idrettsparken mot vest har ligget inne som idrettsformål i KPA i mange år. Området er dyrka mark, og det kan bli vanskelig å regulere utvidelsen, selv om området er avsatt i KPA.

3.2 Grønnstruktur og lekeplasser

Planen må sikre viktige ganglinjer, turveisystemer og rekreasjonsverdier i område. (eksisterende turveier/turstier/gang og sykkelvei må beholdes). Hvis gang- og sykkelveien stenges under anleggsperioden, må det merkes godt hvor brukerne kan ferdes.

Uteareal rundt hallen: et attraktivt, verdifullt og biologisk betydningsfullt grøntareal utenfor hallen bør utformes på en parklignende måte. Et godt tilbud av aktiviteter bør trekke mange mennesker, så det er verdt å ta vare på et gunstig uterom som har betydning for hele Sørumsand idrettspark.

Sørge for benker både i planområdet og gangveier i nærheten for å gi fotgjengere tilgang til tjenester for personer med fysiske utfordringer. (universell utforming).

Sikre eldre mennesker et godt aktivitetstilbud, spesielt på dagtid, både i flerbrukshallen og ved svømmehallen.

3.3 Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal svares ut i saken og planforslagets konsekvens for naturmangfoldet må kommenteres i planbeskrivelsen. Det er registrert flere fremmede arter i/ ved området. Dersom det mistenkes eller gjøres funn av fremmede arter der det skal graves, må det planlegges for hvordan infiserte masser kan håndteres for å unngå videre spredning. Det vises til forskrift (Forskrift om fremmede organismer) og kommunens § 2-1.3.3 - 8-12 handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter: <https://www.lillestrom.kommune.no/natur-kultur-ogfritid/natur-og-naturforvaltning/>.

3.4 Kulturminner

Det må foretas en vurdering om planen berører viktige kulturminner i området.

3.5 Landbruk

Planen berører ikke landbruksområder.

3.6 Typologi, plassering og størrelse

Regulering av høyde

Høydebestemmelse bør utformes som maks tillatt kotehøyde. Det må også inntas i høydebestemmelsen hva som evt. er tillatt på taket (vent.oppbygg, solcelleanlegg), og hvordan disse skal forholde seg til regulert makshøyde.

Regulering av utnyttelse.

Dersom grad av utnyttning skal fastsettes som maks. bruksareal (BRA) iht. TEK17 § 5-4, er det viktig at det i bestemmelsene fastsettes at bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan, slik det er anledning til iht. bestemmelsens andre ledd bokstav a. Dette fordi det er bygninger med stor takøyde.

For bestemmelsens bokstav b), som gjelder bruksareal helt eller delvis under terreng, er det ikke anledning til å gjøre andre unntak enn ovennevnte, dvs. tenkte plan og BRA under terreng.

Tenkte plan må vi komme tilbake til når vi får mer detaljerte tegninger.

3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Barn og unge er de naturlige brukerne av idrettsparken. Deres meninger skal vektlegges som en del av planprosessen. Eksempelvis ved lokalisering av utvendig klatrevegg.

3.8 Folkehelse

Svømmeanlegg er positivt i et folkehelseperspektiv, og med tanke på nødvendig svømmeopplæring. Den allmenne nytteverdiene vektlegges i behovsargumentasjonen.

Nærheten til Kongsvingerbanen forutsetter god sikring av grenselinje mot jernbanen med tanke på at idrettsanlegg normalt er møteplass for barn- og unge, også utenfor organisert aktivitet (sikringsbehovet gjelder ellers hele idrettsanlegget).

Svømmehall som tiltak er underlagt egen helsevernforskrift (bassengforskriften) som må leges til grunn for planleggingen. Eier av anlegget må også forberede en egen melding til helsetjenesten om forhold som - kan ha innvirkning på helse, hygiene- og sikkerhet - før anlegget tas i bruk (jf. bassengforskriftens § 6 - <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-06-13-592?q=badeanlegg>).

3.9 Støy

T-1442 legges til grunn for planarbeidet og gjøres bindende gjennom bestemmelsene. I denne saken kan det, på grunn av nærheten til jernbanen, være relevant å se både på døgnutjevnet støy og impulsstøy. Det skal gjøres rede for støy i anleggsperioden (prognoseres). Eventuelle rekkefølgekrav sikrer gjennomføring av avbøtende tiltak i byggesaken.

I svømmehallen skal venetalasjonsanlegget planlegges i kjelleren, i tillegg skal det være et aggregat i andre etasje. Alt skal være innendørs. For flerbrukshallen er det planlagt ventilasjonsanlegg innendørs.

3.10 Flom

Lillestrøm kommunes retningslinjer for overvannshåndtering skal følges. Denne ligger på kommunens hjemmesider. Her framgår at kommunen krever plan for lokal overvannsdisponering (LOD).

3.11 Geoteknikk

Området er under marin grense, og det kan være kvikkleire i området (selv om det ikke er innenfor noen kartlagt kvikkleiresone). Det må gjøres grunnundersøkelser for å undersøke dette. Utførte boringer i forbindelse med naboprojektet bør også innhentes. Områdestabiliteten skal vurderes etter NVE veileder nr. 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred. Skråningsstabiliteten opp mot jernbanen må også vurderes nøye. Anleggsfasen vil være kritisk periode, og det vil være svært viktig å ha kontroll på stabiliteten med tanke på jernbanen, det må ikke lagres masser i områder der det kan være problemer med stabiliteten. Det må også unngås grunnvannssenkning og evt. etterfølgende setninger på jernbanen, som følge av prosjektet.

I henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for aktuell type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det opplyses om at geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Minne om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.12 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensning i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.13 Estetikk

Jf. § 1-8.2.6 krav til estetisk redegjørelse i gjeldene kommuneplan.

Fasade

Terrengforskjelling mellom adkomsten fra Parkveien og planlagt inngangsparti er ca. 4 meter. Illustrasjonen fra planinitiativet viser at svømmehallen har en stor mur mot Parkveien. For å unngå en fasade med harde flater mener kommunen at bygget må tilpasses terrenget bedre enn det som vises i mulighetsstudien.

Forslagstiller sier de prøver å unngå murer. I tillegg må svømmehallen løftes noe grunnet grunnvannsstanden.

Grønne tak

Bestemmelser fra kommuneplan har krav om at visse tak skal være grønne. Utdrag fra forslag til ny kommuneplan:

Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.

Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville

stauder, kratt og busker.

- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

3.14 Volum- og funksjonsanalyse

Jf. § 1-8.2.3 i gjeldene kommuneplan om kommunens mulighet til å kreve volum- og funksjonsanalyse etter oppstartsmøte.

Kommunen vurderer at det er behov for volum og funksjonsanalyse for å få frem bygningenes påvirkning på omgivelsene.

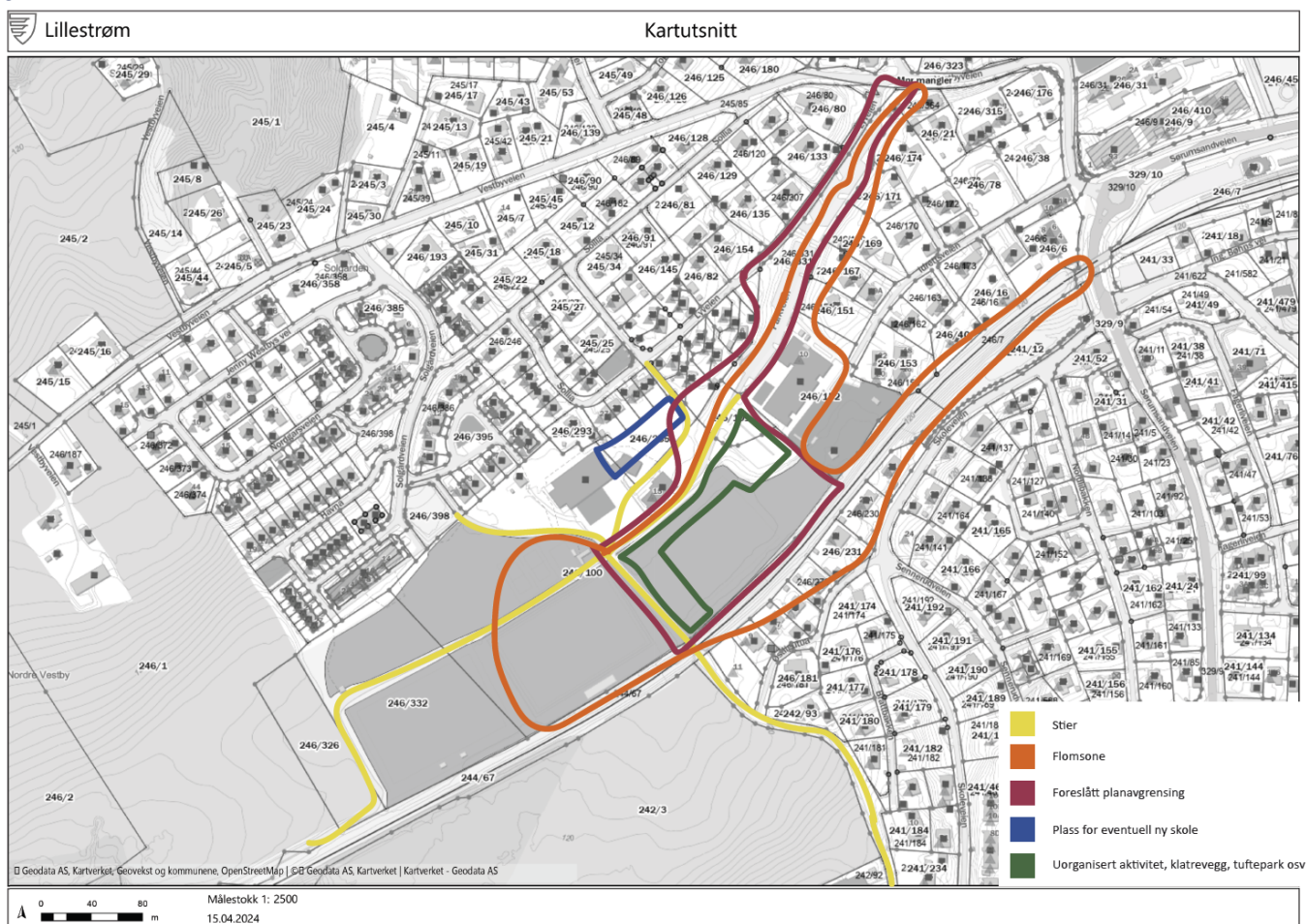
3.15 Illustrasjoner

Skal samles i et illustrasjonshefte.

3.16 Eiendomsforhold

Planen berører også eiendommen 246/101. Denne bør sammenføres med 246/100. I øst følger planavgrensningen eiendomsgrensen mot jernbanen. Denne grensen er usikker og må avklares slik at planavgrensningen følger en oppmålt og avklart eiendomsgrense. Det bør gjennomføres kart og oppmålingsforretning for å verifisere usikre grenser.

3.17 Anbefalelseskart



Figur 4.

3.18 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det må påregnes rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur som er nevnt i dette referatet. For øvrig anbefaler vi at planen inneholder en utbyggingsrekkefølge som sier noe om hva som skal bygges når, og som knytter de ulike infrastrukturtiltakene og rekkefølgekravene til de ulike deltrinnene.

3.19 Medvirkning

Det skal i tillegg til den mer spesifikke medvirkningen som er nevnt over, holdes et enkelt informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Dette holdes digitalt, samt eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet bør finne sted 1-2 uker etter at det blir varslet oppstart.

I forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn anbefales det at forslagstiller sette opp et skilt ved planområdet. Skiltet bør informere om hva som skjer og at det er mulig for interessentene å komme uttalelse til planarbeidet.

4 Teknisk infrastruktur

4.1 Samferdsel

Adkomst

Oppgradering/utvidelse av Lyveien og omlegging av kryss Parkveien/Lyveien er omtalt i planinitiativet, men dette inngår ikke innenfor forslag til planavgrensning. Det må gjøres vurderinger om det er behov for om Parkveien og Lyveien skal inngå som en del av planområdet, og om det bør gjøres en ombygging av veiene som følge av nye haller.

Behov for, og muligheter for adkomst med buss, bør vurderes nærmere. Skal svømmeanlegget dekke behov for svømmeopplæring ved Blaker og Sørums skoler kreves busstransport.

Det er viktig at gang- og sykkelveiene er sammenhengende, og systemskifte bør unngås.

Gang-og sykkelvei

Det skal gjøres rede for nåværende- og fremtidig behov for trafikksituasjon til SIF-hallen. Det skal også gjøres rede for hvordan en kan sørge for god trafikksikkerhet for myke trafikanter på gang- og sykkelveien som går inn til SIF-hallen. Eventuelt hvordan man sikrer at biler ikke kjører her. Det er biltrafikk på denne strekningen i dag.

Fortau

Nytt fortau er vist på motsatt side av dagens fortau. Krysningspunkt må sikres og vises på planen. Dette bør være et opphøyd krysningspunkt/gangfelt. Det må etableres sluk/sandfang i forbindelse med dette, og/eller tilpasses en eventuell flomvei langs med Parkveien. Systemskifter skal så langt det er mulig unngås.

Parkering

Kommuneplanenes krav til parkering skal legges til grunn. Men det må gjøres en reell vurdering av behovet for antall plasser. Kommunen ønsker å ikke legge til rette for mer parkering enn nødvendig.

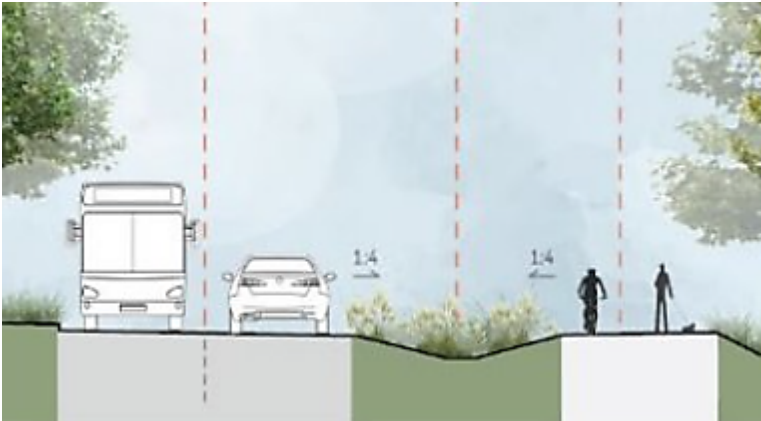
Viktig at parkeringsplassen får en utforming som ikke innbyr til kriminalitet. Hallene bør ha vinduer som også henvender seg til parkeringsplassen.

Snøopplag

Store arealer avsettes til adkomst, kjøreareal, varelevering og parkering. Dette er arealer som må ryddes for snø og det betinger et betydelig areal til snøopplag. Kommuneplanens § 1-16.3 Deponering av snø: «Løsning for håndtering av snø må fremgå av alle reguleringsplaner» Deponering av snø er ikke omtalt i planinitiativet. Forholdet er særlig viktig med så store kjøre- og parkeringsarealer. Håndtering av overvann etter snøsmelting er også en del dette.

Overvann

Det må enten etableres i forbindelse med utbyggingen eller settes av plass til fremtidig flomvei langs med Parkveien. Dette må kunne etableres uten at veien må stenges eller endres i større grad i ettertid. Under er et eksempel på hvordan dette kan løses langs vei.



Figur 5.

Varelevering

Varemottaket er tenkt på nordveggen av svømmehallen. Det er viktig at den blir så lite synlig som mulig, i tillegg til at sikkerheten til biler og myke trafikanter blir ivarettatt.

4.2 Vann, spillvann og overvann

Det må utarbeides en VAO-rammeplan. Lillestrøm kommune sin til enhver tid gjeldende VA-norm skal følges. Det er frisonekrav på 4 m fra VA-ledninger og anlegg. Dette gjelder også for private ledninger. Det må vises at dette er overholdt.

Som hovedregel skal det bygges ny kum i tilknytningspunktet dersom det ikke allerede er anlagt en kum forberedt for tilknytning. Kum, armaturer og ledninger skal være i god driftsmessig stand, med separate kummer for vann, spillvann og overvann. Tilknytning/avgrensing/anboring skal utføres i henhold til VA/Miljø-blad nr. 7.

Ved behov for sosi filer eller mer kart over VA i området, send forespørsel på epost til:

vakart@lillestrom.kommune.no

Kommunen gjør generelt oppmerksom på at alle opplysninger i VA-kart, også innmålinger, kun er veiledende. **Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.**

Vann

Det går en 250 mm PE100 kommunal vannledning fra 2015 fra fotgjengerundergang under jernbanen, langs jernbanen og til MIRA (Lystadveien 140). Gjennom idrettsparken i sørvestlige del av planområdet går det en 160 mm PVC kommunal vannledning fra 2005. Der denne sistnevnte vannledningen kommer inn på 250 mm VL til MIRA går vannledningen over i en 225 mm PVC (fra 2015) kommunal vannledning frem til jernbanen. Under jernbanen går denne vannledningen over i en 200 mm PE80 kommunal vannledning med oppgitt anleggsår 2005. Dersom brannkum og kum for tilknytning ikke er i henhold til dagens standard, må kummene påregnes å byttes og oppgradert til dagens standard. Det må utføres

tappetest for å sjekke kapasitet. Dette bør utføres så tidlig som mulig. Retningslinjer for sløkkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike skal følges. Det er krav om tilbakeslagssikring i henhold til NS-EN 1717.

Spillvann

Det går en 160 mm PVC kommunal spillvannsledning fra 2002 langs Parkveien mellom dagens idrettshall og planområdet. Det må oppgis mengder spillvann og utføres beregninger i forhold til kapasitet på kommunale ledninger. Det kan være kapasitetsproblemer på kommunal spillvannsledning. Det må påregnes oppgraderinger/utbedringer på spillvannsledning og kummer.

Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Takvann skal til terreng i form av regnbed i parken. Vurder om det er mulig å gjøre grønt tak tilgjengelig til publikum – grønn takterrasse.

Overvannsplan med flomveier for området skal utarbeides og løsning for overvann må fremkomme. Flomveier skal ikke medføre skade nedstrøms. Retningslinjer for overvannshåndtering som finnes på Lillestrøm kommune sin hjemmeside skal følges.

Kommunalt overvannsnett i området er anstrengt. Selv om Retningslinjer for overvannshåndtering tillater en viss mengde under ideelle forhold, tillates det ikke i dette planområdet påslipp til kommunalt overvannsnett. Gjennom idrettsparken i sørvestlige del av planområdet går det en kommunal overvannsledning fra 2005 med ukjent materiale og dimensjon. Sammen med en 600 mm og en 450 mm kommunale overvannsledninger kommer denne inn på en 600 mm kommunal overvannsledning som går nordover langs jernbanen. Det må foretas undersøkelser om overvannsledningen går i rør, og om den bør gjenåpnes

Som rekkefølgebestemmelser foreslår vi:

Før rammetillatelse Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

Godkjent ([godkjent av vann og vannmiljø](#)) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge: Godkjent ([godkjent av vann og vannmiljø](#)) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før bebyggelse kan tas i bruk skal:

Anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før ferdigattest kan gis skal:

Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

4.3 Energiløsning

Tiltaket er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men planen må utrede andre energiløsninger. Ref. bestemmelse § 2-9.2.5 i kommuneplanen skal det i felt KF12: Bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

Det er planlagt energibrønner på tomta. I tillegg skal overskuddsvarmen fra svømmehallen brukes i flerbrukshallen. Forslagstiller ønsker også å tilrettelegge for solcellepanel på tak.

4.4 Renovasjon

Renovasjon er tenkt nedgravd sør for rundkjøringen. Kommunen er opptatt av det denne plasseringen gjøres minst mulig sjenerende. Det bør i tillegg gjøres rede for andre plasseringer i reguleringsplanen, for å være sikker på at det ikke finne bedre lokaliteter.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, samt godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VA-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg.

5 Konsekvensutredning

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsarbeidet. Tiltaket vurderes til å være å tråd med § 6 i forskrift om konsekvensutredning.

6 Behov for ytterligere avtaler

Foreløpige vurderinger	Merknader
Utbyggingsavtale	Dersom det skal være utbyggingsavtale må det kunngjøres i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid.
Gjennomføringsavtale	
Infrastrukturavtale	

7 Utredninger

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

Dokument	Merknader
Volum- og funksjonsanalyse	Ja. Skal vise full utnyttelse
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja, eget PDF- dokument.
Illustrasjonshefte	Ja, eget PDF- dokument.
Sol-/skyggediagram	Ja
Digital 3D-modell	Ja
Grunnforhold – geoteknikk	Ja
Støy	Ja
Overvann og flom	Ja
Vann og avløp	Ja
Luftforurensning	Ja
Trafikkanalyse	Ja
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja
Faktaark	Ja

8 Faktaark

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsformat som viser statistikk, grafer og kart.

9 Behov for videre avklaring

- **Planavgrensning**

Kommunen mener Parkveien og Lyveien med tilhørende kryss ut i Vestbyveien må varsles som en del av planområdet. Trafikkanalysen som må gjøres som en del av reguleringsplanprosessen kan avdekke behov for tiltak på disse veiene. Dersom det senere skulle vise seg at det ikke skulle være behov for tiltak kan veiene tas ut av planen.

- **Fortau**

Forslagstiller ønsker fortau vest for adkomsten til svømmehallen. For å unngå for mange systemskifter mener kommunen at det i planprosessen må sees på muligheten til å ha fortau øst for adkomsten til svømmehallen. Dersom fortauet legger på østsiden vil dette også påvirke rundkjøringen foran svømmehallen.

- **Tilrettelegging for uorganisert aktivitet**

Reguleringsplanen må se på muligheten for å tilrettelegge for uorganisert aktivitet utenfor bygningskroppene. For eksempel klatrevegg.

- **Renovasjon**

Nedgravd løsning er planlagt mellom rundkjøringen og inngangspartiet til svømmehallen. Forslagstiller mener dette er mest praktisk grunnet terrengforskjeller. I tillegg kan renovasjonsbilen benytte rundkjøringen til å snu i forbindelse med tømning. Ettersom løsningen er planlagt foran inngangspartiet til svømmehallen, mener kommunen det må sees på flere alternative plasseringer for renovasjon.

- **Parkering**

Forslagstiller legger til grunn 65 parkeringsplasser. Kommunen er opptatt av at man ikke legger til rette for mer parkering enn nødvendig. Kan noen av parkeringsplassene brukes til parkering av busser for besøkende av svømmehallen? Antall parkeringsplasser fastsettes som en del av det videre planarbeidet.

- **Overvann**

Retningslinjen til Lillestrøm kommune sier at overvann skal så langt som mulig håndteres på egen tomt og i åpne løsninger. Under oppstartsmøte kom det frem at det ikke planlegges for åpne overvannsløsning. Da det er planlagt overvannsløsning under parkeringsplassen øst for svømmehallen. Forslagstiller sier løsningen bare skal håndtere overvann fra arealene rundt svømmehallanlegget, ikke arealene tilknyttet flerbrukshallen. Kommunen mener reguleringsplanen må se på løsninger som håndterer overvann for både svømmehallen og flerbrukshallen, og helst i åpne løsninger.

- **Bruk av takoverflater**

Forslagstiller for svømmehallen ønsker å ta i bruk hele det flate taket på svømmehallen til solcellepanel. Å kombinere solcellepanel og grønne tak er ikke optimalt, mener forslagstiller. Selv om kommuneplanen har krav om at visse tak skal være grønne. Kommunen mener man så langt det lar seg gjøre skal tilrettelegge for grønne tak, og at solceller på tak ikke utelukker at taket også skal være grønt.

- **Felles planlegging med idrettslaget om flerbrukshall**

Under møtet ble det lagt frem løsninger for ny svømmehall. Ettersom reguleringsplanen også skal regulere en fremtidig flerbrukshall, er det viktig for kommunen at løsninger og konsekvenser av flerbrukshallen også belyses på en god måte i reguleringsplanen.

Ytterligere medvirkning

- For å nå ut til flest mulig brukere av idrettsparken, anbefaler kommunen at forslagstiller ved varsel om oppstart setter opp et skilt i/ved planområdet, om at planarbeid er startet opp. Det samme bør skje til offentlig ettersyn. Innholdet på skiltet avklares med kommunen.
- **Estetikk**
Lillestrøm kommune mener byggene må få en bedre estetisk utforming enn det som er vist på de første illustrasjonene fra planinitiativet. I tillegg må byggene tilpasse seg terrenget en skånsom måte.

10 Videre prosess

Under møtet ble det gitt informasjon om at av hensyn til tidsbruk ble enkelte detaljer ikke ble gjennomgått i selve møtet, men ville komme frem av oppstartsmøtereferatet.

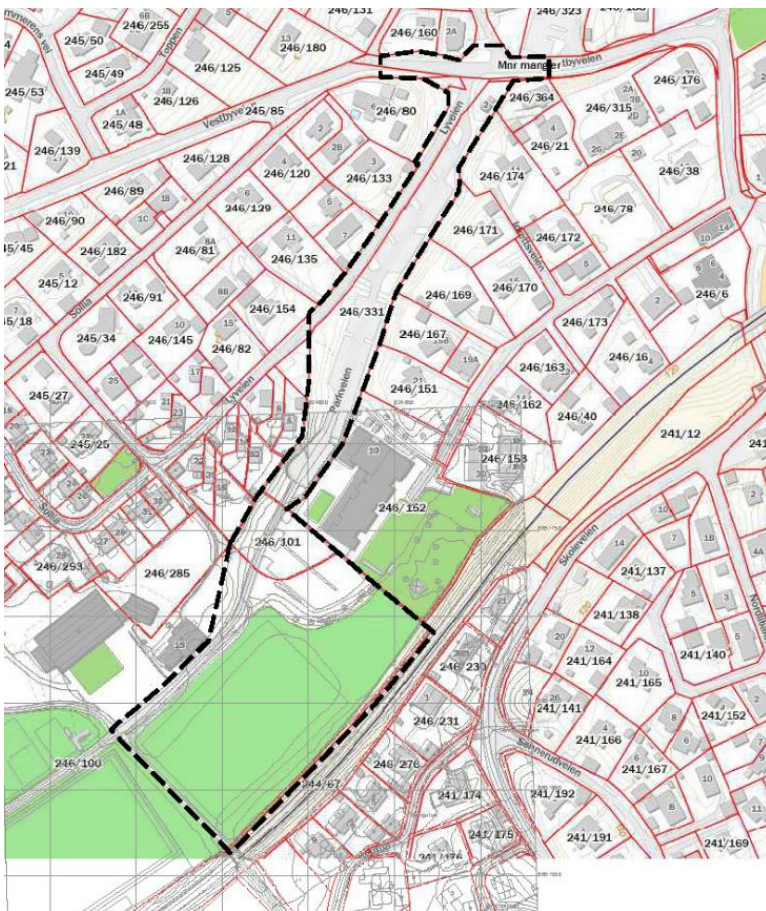
Lillestrøm kommune vil at planområdet skal omfatte gnr./bnr 246/331, 246/186, 246/287, 245/85. Dette for å sikre nok veiareal til en ev. ombygging av adkomsten som følge av utbygging av hallene.

Konklusjonen er at gnr./bnr 246/331, 246/186, 246/287 og 245/85 inngår i den nye planavgrensningen.

Lillestrøm kommune anbefaler oppstart av planarbeidet.

Kravet til fagkyndighet er vurdert oppfylt. Det er ikke aktuelt å bringe plansaken inn for regionalt planforum.

Lillestrøm anbefalere oppstart av reguleringsplanarbeidet, under forutsetning at planavgrensningen vises som i figur 4.



Konsulent sitt forslag til planavgrensning.

11 Varsel om oppstart

Mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes finnes på Lillestrøm kommunes hjemmeside. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen v/seksjonsleder for godkjenning.

12 Generell informasjon

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varslingsplan, planbeskrivelse og bestemmelser. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (pdf og nyeste sosi, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonser

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.